



PARTENAIRE
DE LA FONDATION
ABBÉ PIERRE



2021

Rapport d'activité



705 logements gérés

191 adhérents
dont 60 bénévoles actifs



5,47€/m²

de loyer médian PLAI



2054 personnes logées
et/ou accompagnées



234 logements confiés
par des propriétaires solidaires

41 professionnels
expérimentés



1722 contacts
reçoivent nos newsletters



109 663€
de dons et mécénat

Sommaire

UN TOIT POUR TOUS INTERPELLE

UN TOIT POUR TOUS MOBILISE

UN TOIT POUR TOUS PRODUIT DU LOGEMENT

UN TOIT POUR TOUS GÈRE ET ACCOMPAGNE

UN TOIT POUR TOUS S'INSCRIT DANS UN RÉSEAU

BILAN FINANCIER



Crédit photo de couverture et p.6 :
Thomas Carrage



Édito

Par Michelle Daran, présidente d'Un Toit Pour Tous

“ Un Toit Pour Tous agit pour permettre à toutes les personnes défavorisées d'avoir un logement et de s'y maintenir. Avoir un logement décent constitue la première des dignités humaines, et permet l'insertion dans la cité des personnes les plus vulnérables. ”

Au début de l'année 2021, lorsqu'Andrée Demon m'a demandé si j'accepterais de lui succéder à la présidence d'Un Toit Pour Tous, j'étais à la fois honorée et inquiète, vu les défis auxquels doit faire face notre association. Mais Andrée a su trouver les arguments pour me convaincre. Car nous avons travaillé collectivement, administrateurs, bénévoles et salariés, pendant plus d'un an à la construction de notre projet associatif 2021-2025, guide de notre action pour les prochaines années.

Elle m'a rappelé aussi les nombreux projets mis sur les rails avec succès durant son mandat, et elle m'a loué, l'énergie de notre équipe de professionnels performants, de bénévoles engagés et d'administrateurs fortement impliqués dans l'aventure. Pourquoi s'inquiéter alors ?

J'ai donc accepté avec enthousiasme de servir de manière plus engagée cette belle association.

Aujourd'hui, alors que la menace sanitaire qui nous a tous éprouvés semble s'éloigner, félicitons-nous que l'année

2021 ait été une année de stabilisation dans la tourmente. Malgré les difficultés, nous avons pu continuer le chemin tracé en votant notre projet associatif, en ouvrant le capital de notre coopérative foncière aux investisseurs, en mobilisant autour du mal-logement grâce à notre événement partenarial transformé en webinaire à succès, en travaillant avec les bénévoles impliqués dans nos actions.

Nous avons renoué avec les – bonnes – habitudes de travail commun entre bénévoles et salariés, notamment lors du séminaire réussi de Comboire, qui nous a tous réunis autour du « comment mettre en musique notre projet associatif » ? Nous avons aussi relancé la dynamique associative en accueillant de nouveaux bénévoles et de nouveaux administrateurs.

Nous avons consolidé nos partenariats, que ce soit avec les communes qui nous accueillent, avec les collectivités territoriales qui financent une partie de nos projets, ou encore avec les mécènes et les donateurs qui nous soutiennent – et en avons installé de nouveaux (Mutualité française de l'Isère, Ulysse 38).

Soulignons aussi le regain d'activités sur les missions d'observation et d'interpellation du mal-logement, sur la captation de nouveaux logements, l'entretien du patrimoine, le suivi et l'accompagnement des familles. Tout ceci n'aurait pu se réaliser sans l'implication forte des salariés. Qu'ils soient ici vivement remerciés pour leur résistance dans la crise et leur engagement quotidien en faveur de nos actions.

Je voudrais enfin terminer ce mot en rappelant la mémoire de François Gillet, membre historique de notre association et président d'Un Toit Pour Tous-Développement pendant près de 20 ans. Il nous a quitté au mois de mars 2021, et nous sommes tous un peu orphelins. C'est une note un peu triste, mais le chemin d'engagement qu'a suivi François nous montre qu'il est toujours possible d'agir pour les plus vulnérables, quand la volonté, la persévérance et les compétences s'additionnent et se fécondent ! Et cela est une note joyeuse et pleine d'espoir pour Un Toit Pour Tous, ses salariés, ses bénévoles et les bénéficiaires de notre action.



Le bureau

4 structures au service du logement des plus défavorisés

L'ensemble Un Toit Pour Tous est composé de 3 associations 1901 et de la coopérative foncière Un Toit Pour Tous-Développement. Chacune des entités s'inscrit dans un projet associatif unifié visant à :

- **favoriser l'accès et le maintien** dans un logement des personnes défavorisées socialement et financièrement ;
- **sensibiliser et interpeller** pour que la situation des plus démunis soit mieux considérée ;
- **développer des solutions opérationnelles** par la production et la gestion de logements adaptés, avec des expérimentations pour répondre aux besoins non pris en compte.



Un Toit Pour Tous

Un Toit Pour Tous est une association née il y a plus de 30 ans avec pour mission de favoriser l'accès et le maintien dans un logement décent des personnes à faibles ressources.

Objectifs

Un Toit Pour Tous assure la cohérence d'ensemble des différentes structures, notamment à travers une gouvernance commune.

L'association mobilise la société civile en recrutant et animant le réseau de bénévoles, en gérant la communication, l'accueil et les fonctions support que sont la comptabilité et les ressources humaines.

Elle s'emploie à sensibiliser, informer et interpeller les responsables politiques et l'ensemble de la population sur la situation du mal-logement.



Direction



4 salariées comptabilité, ressources humaines et financières



2 salariées communication, animation bénévoles



191 adhérents



Conseil d'administration



Observatoire de l'hébergement et du logement

L'association OHL a vocation à :

Objectifs

- connaître la situation des publics exclus de l'accès au logement ou en situation de mal-logement en Isère ;
- analyser les attentes des demandeurs, rendre visibles leurs difficultés ;
- proposer des solutions au problème du mal-logement ;
- diffuser les résultats des études auprès des partenaires concernés.



2 salariées



Conseil d'administration



Un Toit Pour Tous-Développement

Structure de Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), UTPT-Développement est une coopérative d'union d'économie sociale dont les associés majoritaires sont le bailleur social Pluralis et l'association Un Toit Pour Tous. Cette structure a pour missions de :

Objectifs

- acheter et rénover des logements dispersés dans le tissu urbain, le plus souvent faisant partie de copropriétés privées afin de contribuer à la mixité sociale ;
- proposer des loyers très faibles et réduire les dépenses à la charge des locataires par un programme de rénovation thermique systématique des logements.



Comité de direction



Agrément ESUS



Territoires AIVS®

L'association Territoires est structurée en 2 services : l'Agence immobilière à vocation sociale (AIVS®), porteuse de la carte professionnelle d'agent immobilier et le service développement et patrimoine, chargé de la maîtrise d'oeuvre pour le compte de la coopérative.

Ses missions sont multiples :

Objectifs

- gérer un parc de logements très sociaux provenant du parc privé et du parc d'Un Toit Pour Tous-Développement ;
- accueillir les ménages orientés par les commissions sociales intercommunales et le SIAO (Service intégré d'accueil et d'orientation) ;
- mettre en œuvre des dispositifs d'accompagnement pour favoriser l'insertion sociale de ménages à faibles ressources, qui peuvent présenter également des fragilités sociales, familiales ou psychologiques.



13 travailleuses sociales



6 salariées gestion locative :
4 gestionnaires de logements,
1 comptable gérance et 1 chargée de contentieux



5 salariées dédiés à l'accueil,
la captation et l'administratif



7 salariées au sein du
service Développement et
Patrimoine



1 chargée de mission



Conseil d'administration

Les 4 structures ont un bureau commun qui se réunit toutes les 3 semaines pour en assurer la bonne coordination.

Il comporte 10 membres, dont les 4 présidents des structures de l'ensemble.

DARAN Michelle, présidente UTPT
BARTOLI Marc, président Territoires AIVS®
BALLAIN René, président OHL
COSTE Paul, président UTPT-D

LEGENDRE Cécile, secrétaire UTPT
DELAFOSSÉ Michel
DURU Bernard, secrétaire OHL
FELIX Jean-Pierre

PACCARD Elisabeth, secrétaire Territoires
ZAPATA-BREL Sylvie

Nos valeurs

Un engagement pour le logement des plus défavorisés

En 2021, selon l'estimation de la Fondation Abbé Pierre, 300 000 hommes, femmes et enfants sont privés de domicile en France. Leur nombre a doublé depuis 2012 (143 000) et triplé depuis 2002. Vivant dans des conditions indignes, ils viennent s'ajouter aux millions de personnes qui souffrent des manifestations du mal-logement. Autant de difficultés que les crises sanitaires et sociales liées au coronavirus ont immanquablement renforcé.

L'action de l'ensemble Un Toit Pour Tous est nécessairement modeste au regard de l'ampleur des problèmes, mais elle est essentielle sur notre territoire.

Aujourd'hui ce sont ainsi plus de 700 logements que l'association a mobilisés et qui permettent à plus de 2000 personnes, qu'elles soient seules ou en famille, d'avoir un toit, de disposer d'un ancrage et de pouvoir à nouveau se projeter dans l'avenir.

NOS FONDAMENTAUX ET NOS VALEURS

Partant du principe que toute personne a besoin de s'abriter, de se protéger et de s'approprier des espaces, l'ensemble Un Toit Pour Tous affirme que le logement comme espace privé et sécurisant est un facteur d'intégration sociale permettant à chacun de mener une vie digne et de créer des liens avec son environnement.

Un Toit Pour Tous se donne comme but de « favoriser dans le département de l'Isère toute action visant à l'insertion et à la promotion par l'habitat des personnes et familles défavorisées et plus généralement de toutes celles qui ne peuvent accéder dans des conditions normales à un habitat ordinaire et s'y maintenir ».

Les valeurs qui fondent notre action sont la solidarité, la laïcité, le respect de l'autonomie de la personne, la collégialité avec les partenaires locaux et l'exemplarité comme bailleur et comme employeur.



En 2021, l'Observatoire de l'hébergement et du logement a renforcé sa stratégie de développement

L'Observatoire de l'hébergement et du logement s'est construit autour d'un projet associatif reposant sur 4 objectifs :

- ➔ **identifier les besoins** des personnes les plus vulnérables et leurs prises en compte dans les dispositifs d'action publique ;
- ➔ **analyser les situations de mal-logement** en lien avec les thématiques transversales telles que la santé, le handicap, la jeunesse, le vieillissement dans le logement ;
- ➔ **évaluer les politiques et dispositifs** mis en oeuvre pour répondre aux besoins de logements des plus fragiles ;
- ➔ **partager et diffuser la connaissance** pour alimenter le débat public.

Pour asseoir son projet associatif, l'OHL développe un modèle original :

- **un bureau d'étude au service de l'habitat des plus défavorisés** : un observatoire local spécialisé sur l'analyse du mal-logement qui oriente ses recherches sur des sujets peu connus.
- **la mutualisation des financements pour produire des études d'envergure et de référence** reposant sur les besoins de divers acteurs de terrain.
- **une offre de service aux petites structures locales** pour des besoins ponctuels, nécessitant l'expertise de l'OHL, qu'ils ne peuvent internaliser. Ce travail passe notamment par un rapprochement avec nos fédérations de rattachement : Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement et Fédération des acteurs de la solidarité.



Pour conduire cette stratégie, l'OHL s'est fixé les objectifs suivants :

- consolider une équipe de 2 salariés en CDI afin de garantir la continuité de l'activité et la capitalisation du savoir ;
- développer l'action des bénévoles et renouveler leur participation aux actions menées par l'OHL ;
- développer des outils de communication pour mieux être identifié et valoriser ses productions ;
- élargir le cercle des partenaires et des financeurs.

L'OHL, UN OUTIL ORIGINAL ET ESSENTIEL AU SEIN D'UN TOIT POUR TOUS

L'OHL permet de mieux connaître les manifestations du mal-logement et ses effets pour les personnes les plus fragiles. Ces manifestations évoluent constamment et pour les combattre, il faut d'abord les connaître.

Aussi, l'OHL travaille sur de nombreux sujets et a permis de mettre notamment en exergue :

- la saturation croissante des dispositifs d'hébergement d'urgence et les difficultés d'en sortir ;
- l'hébergement chez des tiers, qui constitue en Isère une solution deux fois plus importante que celles proposées au sein des dispositifs institutionnels ;
- le manque de données sur l'impact du coût du logement sur le budget des ménages modestes.

L'OHL a un rôle de vigie en charge de surveiller les manifestations du mal-logement, ses mutations et ses effets sociaux. Ce travail est indispensable pour fonder les actions de sensibilisation que déploie Un Toit Pour Tous en direction de la société, des acteurs de l'hébergement et du logement, comme des responsables des politiques publiques concernées. Ce rôle est aussi important pour adapter les actions que conduit Un Toit Pour Tous, comme celles des autres acteurs appelés à mettre en œuvre les politiques sociales du logement sur le territoire.



Une mission fondamentale : produire et diffuser la connaissance

Pour participer activement à la prise en compte des plus démunis au sein des politiques publiques locales, l'OHL produit de la connaissance accessible gratuitement à tous sur notre site internet :

- Des études ponctuelles, telles que les dernières réalisations ci-dessous :
 - « Les difficultés des jeunes sans ressources face au logement » (en cours)
 - « Sans domicile et hébergés chez des tiers, parcours et réalités derrière l'hospitalité privée », 2021, Grenoble-Alpes Métropole
- Un rapport annuel sur l'application de la loi sur le droit au logement opposable en Isère
- Des cahiers thématiques sur le mal-logement à l'échelle départementale
- Une contribution annuelle dans le cadre du rapport sur l'état du mal-logement réalisé par la Fondation Abbé Pierre à l'échelle nationale.



Focus sur l'étude « Les jeunes aux ressources précaires face au logement »

En 2021, l'OHL a construit un projet d'étude partenarial avec la Mutualité française de l'Isère, Grenoble-Alpes Métropole, le département de l'Isère, le CCAS de Grenoble et le Groupement des possibles au sujet des jeunes en situation de précarité.

L'étude s'intéresse aux personnes de moins de 25 ans qui sont sans domicile personnel et qui n'ont pas les ressources financières suffisantes pour accéder à un logement autonome et s'y maintenir. L'objectif est de mieux connaître et comprendre leurs besoins, ainsi que l'expérience qu'elles ont eu des différents dispositifs d'accompagnement, de logement et d'hébergement existants. Il s'agira ensuite de réfléchir collectivement aux leviers qu'il conviendrait de mettre en place pour permettre à ce public d'être autonome, c'est-à-dire de ne plus dépendre des solidarités familiales et interpersonnelles pour accéder au logement et s'y maintenir.

Après une première phase d'élaboration du projet d'étude et du partenariat en 2021, la restitution finale de l'étude est attendue pour le mois de septembre 2022.

Une mission d'animation et d'interpellation

L'Observatoire de l'hébergement et du logement alimente le débat sur le mal-logement et les politiques qui en découlent en organisant des événements partenariaux tournés vers l'échange, la réflexion et l'information.

Les 12-14 du Toit

Les « 12-14 » sont des webinaires se tenant tous les 2^e mardi du mois en visioconférence. Il s'agit de réunions publiques, ouvertes à tous et centrées sur le partage de connaissances et d'expériences ainsi que sur la présentation et la recherche de solutions pour réduire le mal-logement.

Aujourd'hui, ces échanges redoublent d'importance dans un contexte où les concurrences entre structures s'accroissent et provoquent l'affaiblissement des coopérations avec les partenaires pendant que les inégalités ne cessent de s'aggraver.

Les 12-14 ont ainsi pour objectif de constituer un forum d'échanges où se croisent des acteurs opérationnels et politiques afin de construire des réponses collectives et pertinentes au regard des besoins.

Les thématiques de 2021

- **Février 2021** : application de la loi Dalo en Isère, où en sommes-nous ?
- **Mars 2021** : l'hébergement chez un tiers, entre mal-logement et alternative au sans-abrisme
- **Avril 2021** : l'obligation pour les communes de produire du logement social : quel avenir pour la loi SRU ?
- **Juin 2021** : l'accueil des demandeurs d'asile en Isère : entre précarité administrative et résidentielle
- **Septembre 2021** : utiliser les transitions urbaines : une solution adaptée pour loger les plus vulnérables ?
- **Octobre 2021** : la situation de l'hébergement d'urgence en Isère : retour sur les dernières transformations
- **Décembre 2021** : quelle application de la loi Dalo ? Regards croisés sur l'Isère et le Rhône



**LES REPLAYS DES DÉBATS SONT DISPONIBLES
SUR NOTRE SITE INTERNET**

En 2021

7 12-14 du Toit



400 participants

2^e édition de l'évènement partenarial « Loger les plus vulnérables en Isère »

Cet évènement, construit avec un ensemble d'acteurs (Absise, Un Toit Pour Tous, la FAS, la FAPIL, les accueils de jour de l'Isère, le Groupement des possibles, la Fondation Abbé Pierre et des chercheurs du laboratoire Pacte : IEP et Université Grenoble Alpes a **pour objet la mobilisation citoyenne et la construction collective de réponses** afin d'améliorer l'accès et le maintien dans un logement des personnes défavorisées en Isère.

Cet évènement permet de :

- **s'informer et mieux comprendre** les enjeux du logement des plus vulnérables grâce à la présence d'experts, d'acteurs opérationnels et politiques ;
- **enrichir les pratiques** avec le témoignage d'acteurs de terrain et de personnes concernées ;
- **rencontrer des partenaires.**

En 2021, l'évènement s'est déroulé du 22 au 25 novembre. Il a réuni, lors de 7 séances (5 en webinaires et 2 en présentiel), plus de 220 personnes distinctes autour de la connaissance des besoins en logement, de la production et de l'attribution des logements sociaux. Au total 38 personnes se sont mobilisées pour intervenir ou animer les séances de cet évènement.



Un Toit Pour Tous interpelle les pouvoirs publics ! retour sur la conférence de presse du 29 juin

Au lendemain des élections départementales et régionales, Un Toit Pour Tous et ses partenaires ont présenté à la presse 5 orientations à destination des collectivités territoriales et services de l'État :

- 1) faire de l'élargissement de l'offre de logement une priorité absolue !
- 2) assurer la continuité entre accès au logement et maintien ;
- 3) renouveler et repositionner l'accompagnement social ;
- 4) donner aux plus vulnérables un rôle actif, avoir une attitude bienveillante ;
- 5) mesurer l'impact de la crise sanitaire et sociale sur les demandeurs de logement et les locataires.

Chaque orientation a été déclinée sous forme de pistes d'actions pour améliorer les politiques de l'habitat.



Les signataires : Michelle Daran, présidente d'Un Toit Pour Tous, Isabelle Rueff, présidente d'Absise et Francis Silvente, vice-président de la FAS Auvergne-Rhône-Alpes

Des bénévoles engagés au quotidien

6 groupes essentiels aux actions menées contre le mal-logement

DALO : Droit au logement opposable

Favoriser l'accès au DALO

Depuis sa création en 2007, l'accès au Droit au logement opposable est rendu difficile par des démarches administratives lourdes, tout particulièrement pour le public éligible.

Depuis 2009, Un Toit Pour Tous propose une permanence pour accueillir des demandeurs, les aider à la constitution de leur dossier et au suivi des réponses de la commission de médiation. Elle est assurée entièrement par des bénévoles et a lieu chaque lundi après-midi de 13h à 16h à la maison des associations de Grenoble.

En 2021

Malgré les contraintes sanitaires encore en vigueur pendant l'année, le groupe a démontré un dynamisme toujours renouvelé : une douzaine de bénévoles ont assuré 40 permanences et reçu plus de 150 personnes. En plus de leurs activités habituelles, les bénévoles ont tenu plusieurs permanences « hors les murs » : 2 à Point d'Eau et 2 à la Maison des habitants du Vieux-Temple.



Groupe Copropriété

Faire le lien avec les copropriétés d'Un Toit Pour Tous-Développement

Un Toit Pour Tous fait le choix de l'insertion par des logements très sociaux situés en diffus. Cela concerne 457 logements, situés au sein de différentes copropriétés privées. Des bénévoles se mobilisent pour représenter UTPT-D, le propriétaire, dans les AG de ces copropriétés. Cette participation contribue à leur bon fonctionnement et permet une mobilisation spécifique pour les copropriétés les plus fragilisées.

En 2021

En 2021, le groupe copropriété a mobilisé 3 bénévoles qui se sont réunis chaque mercredi matin pour assurer la réponse aux convocations d'AG des copropriétés où UTPT détient des logements. Par le biais des formulaires de vote par correspondance, la présence d'Un Toit Pour Tous a, pour la première fois, été assurée pour toutes les copropriétés de son parc de logements. Au-delà de cette participation importante au regard des syndicats et des conseils syndicaux, la cohérence des réponses apportées par UTPT aux questions soulevées dans les AG a été améliorée et, finalement, les contraintes imposées par le contexte sanitaire ont été une véritable opportunité qui a permis de consolider les objectifs du groupe. Le fonds d'informations constitué et mis à disposition du service Patrimoine et du pôle Logement permet d'avoir une vision complète du parc (situations financières délicates, prévisions gros travaux, ambiance de la copropriété).

Mécénat

Collecter pour soutenir

Le groupe mécénat est chargé de monter des partenariats avec des entreprises, des banques, mais aussi auprès de fondations dont l'action est tournée vers l'aide aux personnes en difficulté. Ce mécénat peut s'exercer sous la forme de dons ou de participations par le mécénat de compétences. Il s'agit le plus souvent d'une aide à la réhabilitation d'un logement mais aussi de projets plus particuliers comme l'achat de matériel informatique.

En 2021

Le groupe est composé de 8 bénévoles qui mettent leurs compétences au service de la recherche de fonds pour Un Toit Pour Tous. Ils se retrouvent une fois par mois pour faire le tour des partenaires et mécènes qu'ils suivent, chacun ayant à charge un ou plusieurs partenaires dont il assure le montage et le suivi des dossiers jusqu'à la réalisation de l'action qui a été financée. Une quinzaine de partenaires ont été suivis et 7 d'entre eux ont contribué aux activités d'Un Toit Pour Tous pour la somme de 61 830 €.





GAST : Groupe d'appui et de soutien technique

Apporter un appui et un soutien technique aux équipes

Les bénévoles issus de divers métiers du bâtiment (architectes, économistes de la construction, ingénieurs structure, spécialistes de la précarité énergétique...) travaillent en collaboration étroite avec les salariés du service de production de logements. Leur action participe à l'équilibre financier des opérations menées et à la qualité des logements produits. Les dossiers sont examinés sous les prismes techniques et financiers jusqu'à la réception des travaux jugés nécessaires à la remise en état des logements.

En 2021 À la suite de la crise sanitaire, la majorité des réunions a eu lieu en visio. Les secteurs géographiques d'intervention habituels (la Métro et le Pays Voironnais) ont été étendus au Grésivaudan avec notamment la première maison livrée à Crolles. 15 logements ont été livrés cette année et les membres du groupe ont aussi participé aux réunions de chantier pour la sécurisation des parkings des locaux de l'association en appui de la direction d'Un Toit Pour Tous. Le groupe a enregistré avec grand regret le départ, pour un repos bien mérité, de son fondateur Paul-Henri Huchard que l'ensemble des bénévoles en général et du GAST en particulier remercie chaleureusement pour son implication pendant 25 ans.

Bénévoles Bricoleurs

Aider les personnes isolées à s'approprier leur logement

Nos locataires ne sont pas toujours bien armés pour faire face aux petits travaux d'aménagement et d'entretien (réfection en peinture, pose de tapisserie, montage de meubles...). Depuis plusieurs années, le groupe des bénévoles bricoleurs leur apporte aide et conseils.

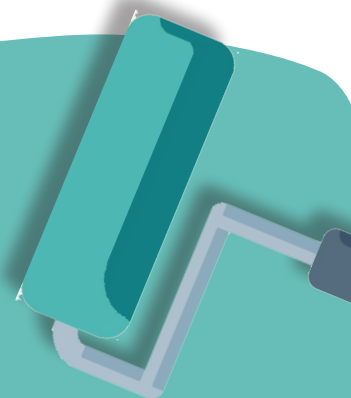
En 2021 Grâce à 7 bénévoles, le groupe a pu mener à bien 18 chantiers. 37 visites ont été effectuées. Les bénévoles ont également accompagné les familles pour leurs achats de fournitures.

Comité de rédaction du web

Sensibiliser et interpeller sur le mal-logement

Le groupe web se tient informé de la politique de l'association, de toutes ses activités, de ses structures, des associations adhérentes ainsi que de l'actualité locale et nationale. Il met à jour et enrichit régulièrement le contenu du site : rédaction d'articles, interviews, revue de presse, etc. et permet l'alimentation des réseaux sociaux de l'association. Ce travail indispensable permet de sensibiliser et d'interpeller le public et les pouvoirs publics sur la question du mal-logement.

En 2021 Le groupe, composé de 5 membres actifs, a repris ses réunions en présentiel chaque lundi. Il a publié 46 articles et 8 points presse permettant une valorisation importante des activités d'Un Toit Pour Tous sur les réseaux sociaux et à notre site d'être consulté très régulièrement.



*Journée des adhérents 2021,
enfin se retrouver !*

Adhérents, bénévoles mais aussi salariés d'Un Toit Pour Tous se sont réunis afin d'échanger, de débattre et surtout se retrouver !

Depuis le début de la pandémie, les moments collectifs en présentiel – riches en réflexions et en convivialité – se faisaient attendre au sein de l'association. Jeudi 14 octobre, une soixantaine de personnes ont répondu à l'appel et se sont retrouvées avec plaisir au fort de Comboire.

Après avoir remercié chaleureusement tous les bénévoles et adhérents qui œuvrent en faveur des actions de l'association, Michelle Daran, présidente d'Un Toit Pour Tous, a exposé le déroulé de la journée. Une partie de la matinée a été consacrée à une présentation de nos actions, de nos usagers, une opportunité pour expliquer et valoriser le travail d'Un Toit Pour Tous, particulièrement à l'attention des nouveaux adhérents.

Un certain nombre de questions a permis d'affiner cette présentation en dressant le tableau d'une association soucieuse des personnes qu'elle accompagne et des difficultés qu'elles rencontrent, attentive à s'enrichir des compétences de nouvelles personnes, à la recherche constante de mécénats et de partenariats indispensables à son action, et qui reste très vigilante sur le respect des valeurs portées depuis sa création.

Cette belle journée s'est clôturée par une visite guidée du fort de Comboire menée par l'un des membres de l'association « Les amis du fort ».

Pour donner suite à l'ensemble des réflexions issues de cette journée, un plan d'action a été élaboré fin 2021 afin d'étudier la faisabilité des différents projets, définir les priorités et permettre de démarrer des premières expérimentations en 2022.

Rendez-vous l'année prochaine !

Deux temps forts ont réuni les participants :

Des ateliers portant sur 4 thèmes de réflexion

Chaque participant a été invité à s'inscrire à des ateliers thématiques afin de réfléchir collectivement à des problématiques précises.

- **COMMENT AUGMENTER LE NOMBRE D'ADHÉRENTS DE SOUTIEN POUR L'ASSOCIATION ?**
- **COMMENT RÉDUIRE LA FRACTURE NUMÉRIQUE EN PRENANT EN COMPTE LES BESOINS SPÉCIFIQUES DE NOS LOCATAIRES ?**
- **COMMENT IDENTIFIER ET QUALIFIER L'ISOLEMENT DES USAGERS POUR METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE D'APPUI BÉNÉVOLE ADAPTÉE ?**
- **ÊTRE BÉNÉVOLE AUJOURD'HUI À UN TOIT POUR TOUS. QUEL BUT POURSUIVI, QUEL RESSENTI ? QUELLES PERSPECTIVES POUR DEMAIN ?**

Présentation et discussions au stand de chaque groupe de bénévoles

Après un repas convivial préparé par l'association Cuisine sans frontières, environ 2 heures ont été consacrées à la découverte ou à l'approfondissement de l'action et du fonctionnement des différents groupes de bénévoles existants.

Chacun pouvait aller de l'un à l'autre, questionner pour une éventuelle participation future, donner des idées, suggérer de nouvelles pistes ou de nouveaux besoins.

Communication et animation

Interpeller, informer, sensibiliser et s'adapter !

En 2021, le service communication et animation continue ses missions d'interpellation, d'information et de mobilisation. Pour mener à bien ces actions, un nouveau plan de communication a été validé afin de définir les priorités et enjeux pour les années à venir :

► **Augmenter le nombre d'adhérents** afin de mobiliser davantage en faveur des actions de notre association ;

Une attention particulière est portée aux associations, personnes morales, qui souhaitent faire progresser la cause des personnes en situation de mal-logement en Isère et joindre leurs voix à la notre pour faire entendre nos arguments auprès des pouvoirs publics et financeurs.

► **Développer les nouvelles pratiques liées au numérique**, notamment les publications sur les réseaux sociaux ;

L'association a en effet l'ambition d'augmenter sa présence sur les réseaux sociaux afin de toucher un public plus large. Pour ce faire, un compte Twitter a été créé pour interpeller sur les problématiques du mal-logement et cibler plus particulièrement les réseaux de journalistes et nos partenaires universitaires et élus.

► **Augmenter la production de contenus** que ce soit des récits de vies, des témoignages de nos locataires, usagers, salariés et bénévoles ou des campagnes de photographies.

L'un des enjeux à venir est le développement et la réalisation de courtes vidéos, outils essentiels pour être davantage présent et visible sur internet.

117 603 pages
vues sur le site internet

23 371 visiteurs
uniques sur le site internet

1 037 abonnés
Facebook

299 abonnés
LinkedIn

111 abonnés
Twitter



TEMPS DE BÉNÉVOLAT



7 246 HEURES AU
SERVICE DE L'ASSOCIATION

4,77 EQUIVALENTS
TEMPS PLEIN BÉNÉVOLE

Une année décisive pour Un Toit Pour Tous-Développement

Coopérative foncière solidaire

Un Toit Pour Tous-Développement est une société coopérative d'union d'économie sociale (UES), associant majoritairement des organismes à but non lucratif, dont les membres principaux sont le bailleur social HLM Pluralis et l'association Un Toit Pour Tous. C'est une société par actions simplifiées (SAS) et à capital variable (au 31 décembre 2021 : capital de 2,5 millions d'euros).

Fin 2021, la coopérative possédait 457 logements, dont 428 étaient déjà confiés en gestion à Territoires AIVS®, notre agence immobilière à vocation sociale.



L'assemblée générale du 26 avril 2021 a adopté des modifications statutaires significatives avec notamment :

- la création d'un collège des locataires, tous devenus coopérateurs grâce au prêt d'une part sociale par l'association Un Toit Pour Tous, avec collectivement 10% des droits de vote ;
- la création d'un collège d'investisseurs solidaires (associés, mais non coopérateurs) disposant collectivement d'un maximum de 23 % des droits de vote.

Plusieurs étapes ont été franchies :

Après une « révision coopérative » réalisée par un expert agréé, Un Toit Pour Tous-Développement détient depuis septembre l'agrément ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale).

À l'automne, la coopérative a également répondu au contrôle décennal de l'ANCOLS (agence nationale de contrôle du logement social) avant de préparer une convention SIEG (service économique d'intérêt général) afin d'obtenir le statut de « foncière solidaire » permettant aux particuliers, investisseurs solidaires, de bénéficier d'une réduction d'impôts. Cette convention a été signée le 24 février 2022 par le ministère du Logement.

Collège 1

Les personnes morales coopératrices

Ce sont des organismes de logement social, (associations loi 1901, autres organismes à but non lucratif). Elles disposent ensemble d'un nombre de voix proportionnel au capital qu'elles détiennent dans le total du capital de la coopérative et au minimum 67 % des droits de vote.

67 % des
droits de vote

10 % des
droits de vote



23 % des
droits de vote

Collège 2

Les locataires coopérateurs

Ils bénéficient du prêt d'une part sociale à titre gratuit par l'association Un Toit Pour Tous tout au long de leur bail. Ils détiennent 10% des droits de vote.

Collège 3

Les investisseurs solidaires

Ce sont des personnes morales ou physiques. Ils disposent ensemble d'un nombre de voix proportionnel au capital qu'ils détiennent dans le total du capital de la coopérative, au maximum 23% des droits de vote.



L'année 2021 a été marquée par la disparition brutale de François Gillet, président bénévole de la coopérative depuis 2006, soit 15 années consacrées au logement très social, avec humanité, convictions, expertise.

Il a fait de la coopérative un acteur reconnu par les élus locaux, les administrations, les fédérations nationales et tous les partenaires d'Un Toit Pour Tous. Pendant cette période, le patrimoine d'Un Toit Pour Tous-Développement est passé d'environ 150 à plus de 400 logements.

La réhabilitation de logements de proximité

Un exemple de réalisation à Crolles

Un Toit Pour Tous-Développement a pour objectif d'acheter et de rénover des logements dispersés dans le tissu urbain, le plus souvent faisant partie de copropriétés privées, dans des quartiers attractifs. Ils participent ainsi à la mixité sociale et culturelle.

Chaque logement fait l'objet de travaux de remise en état et de rénovation thermique (fenêtres, isolation intérieure, système de chauffage performant...). Il s'agit de réduire les dépenses à la charge des locataires.

Cette villa individuelle avec espace extérieur répond au modèle de PLAI/PLAI adapté dans le diffus et contribue aux objectifs de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) de la ville.

Il s'agit du premier logement très social produit par Un Toit Pour Tous sur la commune de Crolles.

Indépendamment d'une remise à neuf totale, une attention toute particulière a été portée à l'isolation et au mode de chauffage : le choix du maître d'œuvre a été de réhabiliter en minimisant les charges d'occupation des lieux pour des locataires qui ont peu de moyens.

En plus de créer une offre de logement à très faible loyer, Un Toit Pour Tous assure une gestion locative adaptée destinée aux publics fragilisés. Dès le mois de décembre 2021, une famille de 5 personnes a ainsi pu intégrer ce logement refait à neuf.

Cette opération a été rendue possible par une aide de la commune (cession du foncier à prix réduit, décote de 226 785 €).



Inauguration du logement le 19 octobre 2021



QU'EST-CE QU'UN PLAI ?

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes lors de leur construction.

Les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) sont réservés aux personnes en situation de grande précarité.

Ces logements sociaux répondent à plusieurs critères.

- Ils sont agréés par l'État et financés avec des fonds publics
- Ils font l'objet d'une procédure d'attribution contrôlée par la puissance publique.
- Ils ont un loyer plafonné.
- Ils accueillent des locataires qui disposent de ressources inférieures à un plafond et peuvent bénéficier de l'APL.

TÉMOIGNAGE D'UN ELU



“ Le logement social, c'est une priorité ”

« Pour la ville de Crolles, la dimension sociale est fondamentale. Il faut répondre à la demande de logements mais de manière qualitative. Nous avons besoin que les gens accèdent au logement dans de bonnes conditions et surtout qu'il puisse y avoir de la mixité, notamment dans des quartiers anciens, en centre ville. C'est la grande plus value de notre collaboration avec Un Toit Pour Tous. J'espère que nous aurons encore de nombreux projets ensemble et que l'exemple de cette belle réhabilitation fera des émules sur le territoire du Grésivaudan ». Philippe Lorimier, maire de Crolles



LIEU

Crolles

NATURE

Maison individuelle

NOMBRE DE LOGEMENTS

1

COÛT TOTAL

436 433 €

**DONT COÛT
DES TRAVAUX**

127 127 €

SURFACE HABITABLE

T5 : 107,17m²

PRIX AU M²

4,98 €

LOYER MENSUEL

579,42 €

CLASSEMENT DPE

Avant travaux Cat E

Après travaux Cat C

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Un Toit Pour Tous

Développement

Produire du logement abordable

Aquérir et réhabiliter, un enjeu fondamental

En 2021, malgré l'augmentation du marché immobilier et du coût des travaux qui a fortement impacté la production, l'équipe du service développement et patrimoine a maintenu son activité à travers la prospection de logements, les chantiers de réhabilitation...



457 LOGEMENTS PROPRIÉTÉS D'UN TOIT POUR TOUS-DÉVELOPPEMENT

90% des logements situés sur
Grenoble-Alpes Métropole

41% à Grenoble

+ 14 nouveaux logements acquis

+ 15 réhabilitations livrées

+ 21 chantiers démarrés

+ 2 logements produits en loyer conventionné très social

En 2021

Réhabiliter et entretenir les logements

Entretien avec Simon, responsable du service Patrimoine

Avec 15 années d'expérience en rénovation, Simon a pris les fonctions de responsable du service Patrimoine au sein de l'association en mars 2021. Il est assisté au quotidien par Christophe, conducteur de travaux, lui aussi recruté en début d'année.



Quelles sont les principales missions du service Patrimoine ?

Notre cœur de métier, c'est la gestion de patrimoine. Pour cela, nous travaillons sur 2 axes :

- la réalisation d'un plan stratégique de patrimoine ;
- la réhabilitation de logements vacants entre une sortie et une entrée de locataires.

Nous travaillons en priorité sur la mise aux normes des logements (sécurité, thermique...)

Nous appuyons techniquement nos collègues du pôle logement, nous nous occupons aussi des sujets techniquement complexes, qui sortent du champ des

missions ordinaires.

Le service patrimoine a également la charge du suivi des travaux et de la maintenance des locaux d'Un Toit Pour Tous et de la copropriété « Le Stratège ».

En 2021, quels ont été les grands projets et actions pour le service ?

En 2021 et encore aujourd'hui, nous avons démarré un travail de réflexion important autour du PSP (Plan stratégique du patrimoine). Il s'agit d'une obligation réglementaire qui est imposé à tous les bailleurs.

L'objectif est de faire une photographie du patrimoine existant dans le but d'anticiper au mieux les choix d'investissement et de gestion et donc les risques financiers.

AVANT



APRÈS



AVANT



APRÈS



Concrètement, comment cela s'est illustré pour le service ?

Nous avons procédé par étapes :

- Mon collègue Christophe a pour mission de visiter tous les logements du parc Un Toit Pour Tous-Développement, ce qui représente 457 logements. Actuellement près de 40% du parc a été visité.
- Les données sont ensuite traitées afin de réaliser des notations par thèmes et permettre la réalisation d'un rapport détaillé.

C'est un travail primordial pour nous permettre d'anticiper les travaux à venir !

Quelles ont été les autres actions importantes en 2021 ?

Cette année, nous avons décidé un changement de politique sur la définition des travaux en sortie locataire. Nous faisons le choix désormais de minimiser les travaux d'embellissement pour nous consacrer davantage aux aspects techniques (rénovation complète de salle de bains, isolation...).

En dehors des travaux à destination de nos locataires, nous avons également assuré le réaménagement des couloirs au sein des locaux d'Un Toit Pour Tous, installé une douche pour les salariés et préparé la rénovation de la salle de pause et de l'accueil (travaux 2022).

Quelles sont vos relations avec les bénévoles au sein de l'association ?

Chaque mercredi matin, nous travaillons avec un groupe de bénévoles pour assurer la réponse aux convocations des assemblées générales des copropriétés où Un Toit Pour Tous détient des logements. En 2021, nous avons collectivement redéfini le rôle de ce groupe de bénévoles afin qu'ils puissent intervenir sur un spectre plus large et travailler plus en lien avec les conseils syndicaux et les services du pôle logement. On souhaite garder cette bonne dynamique de groupe !

Quelles sont vos relations de travail avec les entreprises ?

Le service Patrimoine collabore uniquement avec des artisans locaux. Nous faisons appel généralement à 3 *poils* d'entreprises qui sont mises en concurrence, avec

un objectif : obtenir le meilleur rapport qualité/prix. La recherche d'entreprises est un travail permanent pour le service.

Quels sont les enjeux dans les prochaines années pour le service Patrimoine ?

Les deux grands thèmes qui vont préoccuper le service sont la question de la rénovation énergétique et l'accessibilité, enjeux majeurs pour l'avenir. Afin de prendre en charge ces problématiques comme il se doit, nous allons devoir dès à présent rechercher activement des financements publics.

Plus particulièrement, le service va devoir préparer la réforme à venir autour des DPE (diagnostic de performance énergétique). Il y a un travail important d'anticipation pour répondre aux obligations et s'assurer que l'ensemble des logements du parc respectent la nouvelle réglementation.

Sur la question de l'accessibilité, un travail est également en cours en lien avec la Carsat. En effet, environ 15% de nos logements sont occupés par des personnes de plus de 60 ans. Le premier travail qui devrait être engagé en 2022 sera d'identifier les logements à adapter.

Les propriétaires nous confient leurs logements

9 nouveaux logements de propriétaires solidaires en 2021



Questions à Mathilde,
propriétaire solidaire

Pourriez-vous faire part de votre expérience en tant que propriétaire solidaire ?

Cela se passe très bien. Cela fait un an que nous louons notre appartement de 87 m² (quartier gare), par l'intermédiaire d'Un Toit Pour Tous, à une dame qui est seule avec ses enfants, aux ressources modestes.

Comment avez-vous eu connaissance de l'association et du dispositif ?

J'ai eu connaissance de l'association via un prospectus. À l'époque, nous venions de déménager et cherchions à louer notre appartement. Je ne connaissais pas du tout Un Toit Pour Tous ni ce dispositif en faveur du logement social.

Il se trouve que nous avons toujours été attirés par les actions sociales sans vraiment faire grand-chose finalement.

Nous nous sommes dit « Pourquoi pas ? »

Nous avons un ami qui travaillait chez Emmaüs qui connaissait l'association. Nous avons discuté avec lui et avons ensuite rencontré Imane (conseillère habitat à Un Toit Pour Tous). Nous avons été rassurés car nous n'avions aucune expérience dans ce domaine.

Qu'est-ce qui vous a séduit dans le dispositif ?

Ce qui nous a séduit c'était surtout l'idée de mixité. Nous trouvons qu'apporter un peu plus de mixité à Grenoble et plus généralement sur le territoire national est une bonne chose. C'était aussi une volonté d'aider à notre manière des ménages plus modestes, en l'occurrence pour nous une femme seule avec enfants, à accéder à des logements à moindre coût.

Avez-vous été attentive aux contreparties qui sont offertes aux propriétaires ou s'agissait-il d'une question seconde par rapport à votre volonté de louer solidaire ?

Les deux. En effet, il fallait quand même que nous nous y retrouvions financièrement étant donné que l'on achetait un logement plus grand et que nous déménagions. Les primes de l'Anah et de la Métro étaient très intéressantes évidemment mais nous avons surtout envie de contribuer à une démarche sociale : aider, via une association qui s'occupe de la gestion et qui rassure.

Souhaitez-vous ajouter quelque chose ?

Je souhaite simplement que ce dispositif soit plus connu. J'ai l'impression que le parc privé n'est pas assez représenté dans le domaine du logement social.

Louez + Facile, un dispositif solidaire

En 2021, la captation de logements a évolué et s'est renforcée, grâce au marché public portant la nouvelle plateforme Louez + Facile, cofinancée par Grenoble-Alpes métropole et l'État (DDETS). Ainsi, une deuxième conseillère habitat a été embauchée afin d'assurer un accueil rapide et de qualité aux nouveaux propriétaires intéressés par le dispositif de location solidaire.

La large campagne d'information menée sur Grenoble a suscité un intérêt pour de nombreux propriétaires qui ont contacté notre agence. Lors de cette phase de mise en œuvre, ce sont 9 logements qui ont ainsi pu être mis en gestion afin de loger des publics dans le besoin. Un développement à suivre en 2022 !

Quels sont les avantages pour les propriétaires ?

- Sécurisation des loyers, possibilité de souscrire une assurance contre le risque d'impayés et de dégradations (Visale ou autre garantie).
- Abattements fiscaux importants (jusqu'à 65 % des revenus fonciers en conventionnant avec l'ANAH pour une durée de 6 ans).
- Une prime jusqu'à 12 000 € de subvention de la Métropole en louant à un loyer « très social minoré ».
- Conseils techniques et mobilisation d'aides financières pour réaliser si nécessaire des travaux avant sa mise en location.
- Un accompagnement personnalisé par les conseillères habitat



Un lien essentiel avec les locataires

Parole à Laura et Lysiane, gestionnaires de logements pour Territoires AIVS®



Depuis trois ans l'agence immobilière à vocation sociale d'Un Toit Pour Tous, est engagée dans une réorganisation afin d'offrir un meilleur service aux locataires et aux propriétaires dont le nombre est en augmentation.

En 2021, les postes de chargés de secteur et de chargés de gestion ont fusionné en un seul et même métier : celui de gestionnaire de logements, désormais interlocuteur unique et privilégié des locataires et propriétaires. Laura et Lysiane ont connu la réorganisation de l'agence immobilière avec une évolution de leurs métiers au 1^{er} septembre 2021, elles témoignent...

Quelles sont aujourd'hui vos principales missions ?

Nous assurons la gestion d'un parc de logements de l'attribution jusqu'au départ des locataires. Nous les accompagnons pendant toute la durée de la location sur la partie gestion, avec une attention particulière aux actions préventives et pédagogiques, et sur les aspects techniques (gestion des sinistres, des travaux...).

Quel est l'apport de cette réorganisation ?

Laura : cette réorganisation n'a pas été évidente. Il y a eu de nombreux changements, le rythme était intense mais, au fur à mesure, nous trouvons nos marques. J'ai dû apprendre à gérer le parc de logements des propriétaires privés dont je ne m'occupais pas auparavant. On est désormais très en lien avec eux, notamment en cas de travaux.

Lysiane : cette réorganisation permet un meilleur suivi des locataires, de l'entrée dans le logement jusqu'à l'état des lieux de sortie. C'est beaucoup plus confortable pour les locataires de n'avoir qu'une seule interlocutrice mais cela est aussi valable pour nous !

Qu'est-ce qui vous plaît le plus dans votre métier ?

Laura : j'aime la relation avec les locataires ainsi que le suivi des aspects techniques. On est aussi là pour faire remonter des problèmes éventuels aux travailleuses sociales. On est aux premières loges pour détecter s'il y a des difficultés.

Lysiane : lors de ma prise de poste, j'appréhendais un peu cette partie technique en lien avec les locataires. Mais, désormais, c'est le relationnel avec les locataires, ce contact quasi quotidien qui m'intéresse le plus.

Actuellement combien de logements gérez-vous ?

Actuellement, nous gérons environ 180 logements par gestionnaire à temps plein.

Quelles sont vos relations avec les autres services de l'association ?

Laura et Lysiane : nous avons des relations permanentes avec le pôle social, le service patrimoine, nos collègues de la comptabilité, du contentieux, de l'accueil et aussi bien sûr avec les bénévoles bricoleurs de l'association !

Nous travaillons très en lien avec les travailleuses sociales de l'agence, surtout à l'occasion de visites à domicile pour des problèmes techniques mais aussi pour les dossiers d'attribution et pour les locataires qui bénéficient de dispositifs spécifiques.

On intervient aussi à leurs côtés s'il y a des problèmes de voisinage car notre métier est avant tout conditionné par l'aspect social. Nous rappelons les règles et obligations de la vie en copropriété.

Que signifie pour vous travailler à Un Toit Pour Tous ?

Lysiane : le mot clé est la bienveillance vis-à-vis des locataires. On n'est pas dans une gestion classique, c'est une gestion locative adaptée. Ce dernier mot est essentiel.

Laura : c'est avant tout le côté social. À Un Toit Pour Tous, on prend le temps. Par exemple nous prenons beaucoup de précautions pour les états des lieux, avec l'objectif de favoriser l'autonomie. On fait une pré-visite avant l'état des lieux définitif, on établit une liste de conseils à l'attention des locataires pour leur éviter des frais supplémentaires.

En 2021

- Création d'un poste de comptable-gérance
- 82 nouvelles attributions

705 logements gérés dont :

- 457 appartenant à Un Toit Pour Tous-Développement
- 234 confiés par des propriétaires solidaires

Qui sont les ménages logés ?

81 % de nos locataires sont en Gestion locative adaptée

630 ménages
81% des locataires

60 entrées
82 sorties

Taux de mobilité

13%

(596 logements gérés,
80 sorties)

Des ménages très modestes d'âge moyen

40% des
ménages bénéficient
de minima sociaux
(RSA/AAH/API)

36% des
ménages
ont un emploi aux
ressources modestes

52% ont
entre 30 et 50 ans
8% ont - 30 ans
16% ont 60 ans et +



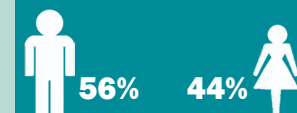
35%
de familles
monoparentales

Des ménages en situation antérieure instable

24%
hébergés en structure
d'hébergement d'insertion
ou transitoire
8% en sous-location

18% hébergés
chez des tiers

6% en situation
de grande
précarité
(rue, squat..)



33% de
personnes seules

Des ménages qui payent... (au 31/12/2021)

5,06%
taux d'impayés
parc «PLAI»

5,76%
taux d'impayés parc
propriétaires
privés

Taux d'impayés
= **4% dans le parc
social** (source : Absise -
Bailleurs sociaux de l'Isère)

Taux impayés = (dette des présents au
31.12) / (charges + loyers quittancés
dans les 12 mois)

26% de couples
avec enfants



Qu'est-ce que la Gestion Locative Adaptée ?

Le principe général de la GLA est de considérer toutes les dimensions du rapport locatif : entretenir avec les locataires, publics fragilisés, et les propriétaires des relations qui contribuent à la prévention des difficultés de l'occupant et la sécurisation de la relation bailleur/locataire.

L'objectif, en sus des missions « classiques » attendues par un propriétaire lorsque qu'il confie la gestion de son bien à une agence immobilière privée, est d'assurer une approche sociale plus affirmée des publics présentant des difficultés multiples.

Cela se traduit par :

- une activité de suivi « rapproché et attentif » du ménage locataire tout au long de son occupation du logement, ce qui implique une adaptation constante aux difficultés

concrètes exprimées et ressenties ;

- un lien dans la durée avec le propriétaire, lui assurant la rentrée des loyers et une gamme de services pour maintenir l'état du logement et la valeur du patrimoine, tout en veillant aux relations de voisinage.

Cela requiert la conjonction de deux pôles :

- **le pôle logement** pour les actes de gestion avec une approche humaine et renforcée ;
- **le pôle social** dont les travailleurs sociaux adaptent leurs interventions en fonction du besoin de suivi des ménages dans les hébergements comme dans le logement.

51 ménages en intermédiation locative

Rencontre avec Rubis, accompagnée par Un Toit Pour Tous

Venue du Congo, Rubis est arrivée en France en 2013 avec ses deux enfants. Elle bénéficie d'un accompagnement de 18 mois régulier et systématique qui permet de prévenir les éventuelles difficultés.

Pourriez-vous revenir sur votre parcours et sur votre arrivée en France ? Comment cela s'est passé ?

Nous sommes arrivés tout d'abord à Lyon et nous avons vécu de 2013 à 2015 de foyers d'hébergement en foyers d'hébergement sans aucune solution stable pour ma famille. Mes enfants ont changé plus de 5 fois d'école pendant cette période... On nous a donc orientés à Grenoble au Centre d'accueil pour demandeurs d'asile Le Cèdre.

À votre arrivée à Grenoble, quel hébergement vous a-t-on proposé ?

De 2016 à 2020, j'ai vécu avec mes deux enfants au sein d'un appartement mis à disposition via l'Adate dans le cadre d'un hébergement d'urgence. Les conditions de vie étaient difficiles car l'appartement était partagé avec une autre dame qui avait 5 enfants.

Comment avez-vous eu connaissance de l'association Un Toit Pour Tous ?

C'est ma référente sociale de secteur qui m'a orientée vers l'association. Yamina m'accompagne depuis début 2020 au sein d'Un Toit Pour Tous.

Vu mes précédentes expériences, je pensais que cela allait être très compliqué de trouver un logement avec seulement le RSA. Un Toit Pour Tous m'a proposé un appartement sur le cours Berriat. L'appartement était très bien situé, en très bon état mais mes enfants grandissaient et, au bout d'une année, je voulais qu'ils puissent désormais être dans des chambres séparées.

Yamina m'a informée qu'il était possible de faire une demande pour un appartement avec une chambre supplémentaire. J'ai été très contente de voir qu'en seulement 3 mois j'ai pu accéder à un autre appartement qui correspondait à mes nouveaux besoins.

Comment vous sentez-vous actuellement dans votre nouveau logement ?

Aujourd'hui, nous vivons dans un T4 d'environ 72m², dans le quartier de la Bajatière. Je ne connaissais pas le quartier mais les voisins sont gentils et l'appartement est proche des commerces et du tram A.

L'appartement était comme neuf, il n'y a eu aucun travaux à faire à l'exception de la pose d'une cuisine américaine.

Comment avez-vous été accompagnée par l'association ?

Je fais un point avec Yamina de manière très régulière, elle vient chez moi environ une fois tous les 3 mois et, de mon côté, je viens environ 1 fois tous les deux mois à l'association.

Au départ, elle m'a aidée pour monter le dossier APL, pour l'ouverture des compteurs etc. Tout au long, elle m'accompagne pour bien gérer mon budget et m'informe sur les différentes charges à payer.

Elle a également mis en place un plan d'apurement afin de régler une dette que j'avais contractée (à la suite d'un premier mois versé en décalage par la CAF).

Et puis, elle m'a surtout trouvé un appartement avec une chambre supplémentaire et avec un loyer moins cher !

L'appartement est calme. Pour moi ce n'est que du positif !

Que pensez-vous de l'association ?

J'ai été très surprise de découvrir la qualité des logements proposés par l'association. Au départ, j'avais peur que l'on me propose de loger dans des quartiers défavorisés, bruyants alors que ça a été tout le contraire !

Je suis très contente de l'accompagnement avec Yamina, j'ai d'ailleurs demandé s'il était possible de prolonger l'accompagnement de 6 mois car il se termine bientôt.

Quelles sont vos perspectives pour la suite ?

Je suis actuellement sans emploi mais je suis dans l'attente d'une formation pour devenir puéricultrice auprès de jeunes enfants.

Qu'est-ce que l'intermédiation locative ?

L'IML est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le propriétaire grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association).

À Un Toit Pour Tous, les ménages qui font une demande d'hébergement via ce dispositif sont accompagnés à la hauteur de leurs besoins et accèdent à un logement dans le parc privé (logements des propriétaires solidaires).

L'accompagnement par un travailleur social démarre dès le 1^{er} rendez-vous de présentation avec le ménage et vise à permettre un accès à un logement et/ou à bien y vivre durablement.



Zoom sur le dispositif LASUR

Entretien avec Véronique, coordinatrice LASUR et Estelle, travailleuse sociale



Pour commencer, que signifie LASUR ?

Véronique : LASUR est l'acronyme de Logements d'attente en réponse à des situations d'urgence.

À quel public s'adresse ce dispositif ?

Estelle : il s'adresse à un public « en situation administrative complexe ». Il s'agit généralement de personnes migrantes ou exilées, souvent en situation de sans-abrisme ou hébergées chez des tiers, et qui, dans l'attente de la régularisation de leur situation, ne peuvent pas accéder à un hébergement d'insertion ou un logement de droit commun.

Comment cela fonctionne concrètement ?

Véronique : depuis 2016, le dispositif permet de soutenir les initiatives citoyennes qui souhaitent apporter des solutions à ces familles en les accompagnant au quotidien et en prenant en charge les frais liés au logement.

Comment intervient UTPT au sein de ce dispositif ?

Véronique : nous intervenons dans la coordination générale du dispositif, le diagnostic social et la gestion locative. Il s'agit concrètement de prendre temporairement le bail à la place de personnes qui sont dans l'impossibilité de le faire car elles n'ont pas de droits ouverts pour l'accès au logement.

Quels sont vos rôles respectifs au sein de ce dispositif ?

Véronique : en premier lieu, je suis interpellée par le collectif ou une association qui a au préalable identifié une situation sensible avec une famille à loger. Je collabore avec les différents services d'Un Toit Pour Tous afin de pouvoir proposer dans les meilleurs délais un logement fonctionnel à la famille.

Une des parties les plus importantes de mon

action est l'accompagnement du collectif dans la recherche des dons afin de payer les charges liées au logement et la recherche de financements (publics et privés) pour inscrire dans la durée le dispositif LASUR.

Estelle : tous les 4 mois, une réunion tripartite (un représentant du collectif, un membre de la famille et moi-même) se tient afin de faire le point sur la situation de la famille.

C'est le collectif qui a la responsabilité de l'accompagnement social. Mon rôle est d'aider à réaliser un diagnostic social, évaluer les besoins de la famille mais surtout d'apporter des conseils.

Quand le dispositif prend fin pour les familles ?

Véronique : il prend fin lorsque la situation de la famille est stabilisée et qu'elle est en mesure d'accéder à un logement autonome. Généralement, nous accompagnons les familles sur une durée pouvant aller jusqu'à quatre ans.

Qu'est-ce qui vous paraît important de souligner dans le cadre de ce dispositif ?

Estelle : trouver collectivement des solutions afin d'améliorer le quotidien et le futur des personnes. Pouvoir se sentir chez soi est fondamental !



64 ménages accueillis entre 2016 et 2021 soit 210 personnes

En 2021

+ 6 collectifs/associations

+ 10 ménages

+ 9 logements

Le dispositif MALU : Mise à l'abri d'urgence

dans la métropole grenobloise

En 2020, en plein confinement, Grenoble-Alpes Métropole et deux acteurs associatifs ont mis en place sur le territoire métropolitain un dispositif de mise à l'abri d'urgence, qui vient en complément de l'action de l'État. En permettant à ces ménages de se stabiliser dans un logement, un accompagnement a pu être mis en place avec l'association Le Habert concernant la santé (notamment 5 naissances), la scolarité, l'apprentissage du français etc.

En 2021, le dispositif est étendu au Centre communal d'action sociale (CCAS) de Grenoble. 4 logements supplémentaires sont mobilisés pour accueillir 4 familles en situation de grande précarité identifiées par les services du CCAS de Grenoble.

Au total fin 2021 / début 2022, 9 familles sont hébergées dans le dispositif, permettant la mise à l'abri de 41 personnes dont 20 enfants.

2021, un regain du partenariat et du travail collectif

Agir ensemble

C'est un objectif phare du projet associatif 2021-2025 de l'ensemble Un Toit Pour Tous : renforcer encore et toujours la dynamique partenariale. Et c'est assez naturellement qu'administrateurs, bénévoles et salariés se sont saisis des assouplissements des protocoles sanitaires courant 2021 permettant de renouer avec le travail collectif.

Un travail important au sein des fédérations

L'ensemble Un Toit Pour Tous est actif au sein de 3 principales fédérations :

- **La fédération des acteurs pour l'insertion par le logement (FAPIL)** avec un engagement dans les instances nationales et régionales pour consolider ce réseau très actif, en particulier sur la formation, en soutien du développement des agences immobilières à vocation sociale et de la maîtrise d'ouvrage d'insertion.
- **La fédération des acteurs de la solidarité (FAS)** dans laquelle Un Toit Pour Tous siège également au niveau national et régional. Le comité Isérois nous permet notamment de travailler en étroite relation avec les directeurs des autres structures adhérentes afin de partager les réalités de terrain et de favoriser l'intelligence collective.
- **L'association des bailleurs sociaux de l'Isère (ABSISE)** permet entre autre de défendre collectivement la nécessité de produire davantage de logements très sociaux pour répondre aux besoins toujours plus nombreux de ménages vulnérables en Isère.



Des partenariats opérationnels

L'ensemble Un Toit Pour Tous est également partie prenante de différents dispositifs portés par d'autres acteurs, en particulier des propositions innovantes ou expérimentales permettant de ne pas laisser en chemin les plus vulnérables.

TOTEM DE LA RUE AU LOGEMENT

Le dispositif « TOTEM de la rue au logement » accompagne – dans une approche Logement d'abord – les personnes qualifiées de « grands exclus », c'est-à-dire celles qui, pour divers motifs (alcoolisme, toxicomanie, propriétaires de chiens, problèmes de comportements antérieurs etc.) n'accèdent pas ou plus aux dispositifs d'hébergement « traditionnels » et qui souhaitent accéder à un logement. Initié en 2012 sur des crédits expérimentaux, il bénéficie aujourd'hui de financements CHRS hors les murs au sein de l'association Groupement des Possibles. Un Toit Pour Tous intervient à trois niveaux : UTPT est membre du comité de direction à 4 voix (les directeurs du relais Ozanam, de l'Oiseau bleu, du centre de santé Abbé Grégoire et d'UTPT) qui vient en soutien du responsable de service, UTPT met à disposition une partie des 25 logements du dispositif et participe aux commissions d'admission des publics.

VIVRE AUX VIGNES

Un Toit Pour Tous est engagé au sein du dispositif Vivre aux Vignes. Il s'agit d'un habitat inclusif basé dans le quartier de l'Île Verte pour 17 personnes âgées. D'abord construit comme une expérimentation, le dispositif s'émancipe petit à petit depuis que l'association Vivre aux Vignes a obtenu le label et les financements Habitat Inclusif lui permettant de consolider son activité par l'emploi d'un temps plein de coordinatrice. Un Toit Pour Tous s'occupe de la gestion du logement partagé (un grand T7) pour en répartir l'usage entre les personnes âgées colataires et les espaces de vie communs à l'ensemble des usagers. Le tout en collaboration étroite avec les autres partenaires de Vivre aux Vignes : Actis, CCAS de Grenoble, Mutualité française de l'Isère, Petits Frères des Pauvres. En 2021, à la suite du dramatique incendie survenu dans l'un des logements, les équipes d'Un Toit Pour Tous se sont particulièrement mobilisées avec Actis et l'association Vivre aux Vignes pour permettre une remise en service rapide du logement.

COORDINATION DES ACCUEILS DE JOUR DE L'ISÈRE

La coordination des accueils de jour de l'Isère regroupe 12 associations. Elle permet de partager les pratiques, les expériences, la visibilité des actions et des personnes accueillies et elle contribue à construire la complémentarité des structures, point central pour le public qui les fréquente. Un Toit Pour Tous apporte à la coordination un soutien technique notamment pour la réalisation du rapport d'activité annuel de la coordination et pour la mise à jour du répertoire départemental des accueils de jour.

Associer nos locataires à nos actions

2021 voit le lancement d'une dynamique participative impliquant nos locataires

Depuis l'automne 2021, chaque locataire d'un logement d'Un Toit Pour Tous-Développement est membre de la coopérative foncière solidaire. Cela signifie que chaque locataire est invité à l'assemblée générale de la coopérative et prend part aux votes des décisions portant sur le fonctionnement de la structure. À partir de cette évolution statutaire, Un Toit Pour Tous initie un projet de mobilisation des locataires sur l'année 2022 en lien avec la Fondation Abbé Pierre.

À suivre pour identifier les sujets sur lesquels souhaiteront s'impliquer les ménages volontaires !



Une inscription dans la dynamique associative locale et nationale

Au-delà de leur implication dans la gouvernance de l'ensemble Un Toit Pour Tous, nos administrateurs représentent Un Toit Pour Tous au sein de 14 conseils d'administration associatifs locaux et nationaux. Ces participations sont importantes pour contribuer à la vitalité des associations et permettre de favoriser les collaborations au service des plus démunis. Depuis 2022, Un Toit Pour Tous est également représentée aux CA de la Mutualité française de l'Isère et de Ulisse.

L'OISEAU BLEU
RELAIS OZANAM
SOLIHA ISÈRE
POINT D'EAU
LE FOURNIL
ADIL

FEMMES SDF
ASSOCIATION NATIONALE DALO
ALPES ISÈRE HABITAT
FAS RHÔNE-ALPES
FAPIL AUVERGNE RHÔNE-ALPES
FAPIL NATIONALE

Une présence active dans les instances de pilotage de la politique du logement

Un Toit Pour Tous siège dans de nombreuses instances locales dans lesquelles se joue une partie de la politique contre le mal-logement.

Il s'agit d'une part d'instances opérationnelles dédiées au traitement de situations individuelles comme la commission de médiation DALO ou la commission consultative de prévention des expulsions locatives.

Il s'agit d'autre part d'instances de pilotage au sein desquelles Un Toit Pour Tous fait régulièrement des contributions pour augmenter la mobilisation pour l'accès et le maintien dans le logement.

Citons à titre d'exemple : le comité de veille sociale départemental, le comité de pilotage du Programme d'accès au logement et à l'hébergement pour les personnes défavorisées du département de l'Isère (PALHDI), le programme départemental de l'habitat, les commissions intercommunales du logement.

Partenariat avec l'association Ça déménage

Une nouvelle convention

Cette collaboration permet de proposer une aide à l'équipement de nos locataires les plus isolés avec la possibilité de récupérer des meubles et de l'électroménager pour un futur emménagement.



Michelle Daran, présidente d'Un Toit Pour Tous, et Denis Laquaz, président de Ça déménage en Isère

Cette jeune association, avec laquelle Un Toit Pour Tous a signé une convention en septembre 2021, a vu le jour en novembre 2020, à l'initiative d'un architecte, désormais retraité et adhérent actif d'Un Toit Pour Tous. Inspiré par l'exemple d'une association canadienne, elle aide des femmes victimes de violences conjugales à emménager.

Comment ça marche ?

Concrètement, l'association récupère des meubles et des équipements de première nécessité, et en assure la livraison et le montage chez des bénéficiaires qui lui sont signalés par des travailleurs sociaux. Quand le stock de meubles récupérés est important, d'autres publics en précarité peuvent être pris en compte. C'est ainsi que d'autres associations peuvent venir chercher du mobilier pour les personnes qu'elles logent.

En 2021, plusieurs opérations ont été effectuées avec des collectifs d'habitants dans le cadre du dispositif LASUR à Fontaine et à Échirolles.

Un objectif commun : lutter contre le mal-logement !



Ce travail partenarial est rendu possible et crédible par notre implication quotidienne dans des réalisations concrètes sur le terrain. Actions qui reposent sur l'engagement constant de nos salariés et bénévoles. Aussi je tiens particulièrement à remercier la forte mobilisation des équipes autour de notre projet associatif ambitieux, et donc vecteur de nombreux changements, et qui ont connu ces 2 dernières années les aléas de la crise sanitaire dont il ne nous faut pas minimiser l'impact au long cours, ni pour les plus vulnérables ni pour les salariés.

Merci également à l'ensemble des partenaires qui soutiennent nos efforts conduits autour des ambitions dessinées dans notre projet associatif.

Arthur Lhuissier, directeur d'Un Toit Pour Tous



Vous souhaitez en savoir plus ?

Retrouvez toutes nos publications sur

www.untoitpourtous.org

et suivez-nous sur les réseaux sociaux !



Bilan financier

Résultats nets de chaque structure,

en attente de validation par un commissaire aux comptes pour UTPT-D lors de l'AG du 30/09/22

Association Un Toit Pour Tous : excédent de 83 852 € (dont 59 853 € de mécénat à affecter en parts sociales UTPT-D pour acquérir et rénover des logements).

Association Territoires AIVS : déficit de 166 789 € (année exceptionnelle avec la fin du programme LAMI, le renforcement de l'équipe Patrimoine, 43 K€ de provision pour contentieux, ...), mais un retour à l'équilibre prévu sur 2022-2023.

Association OHL : déficit de 20 311 € (compatible avec les réserves constituées antérieurement).

Coopérative foncière UTPT-Développement : excédent de 50 432 €.

Les comptes de la coopérative foncière UTPT-Développement ont été arrêtés pendant l'été et son assemblée générale repoussée au 30 septembre 2022.

Résultat cumulé : déficit de 52 816 € (excédent de 261 393 € en 2020)

Avertissement

Les comptes combinés consistent à présenter une combinaison des comptes des 4 structures d'Un Toit Pour Tous, c'est-à-dire en éliminant les refacturations internes permettant d'affecter toutes les dépenses et recettes aux principales fonctions : logement, accompagnement social, études...

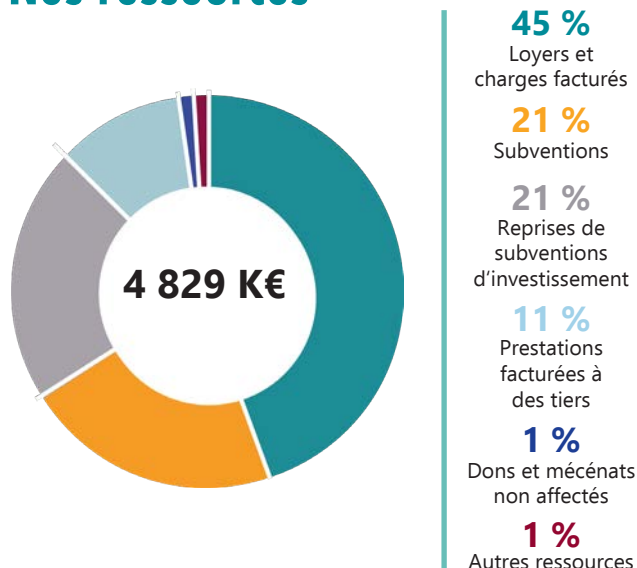
Cette combinaison est exacte, mais n'est pas validée par un Commissaire aux comptes.

Nos ressources combinées et leur utilisation

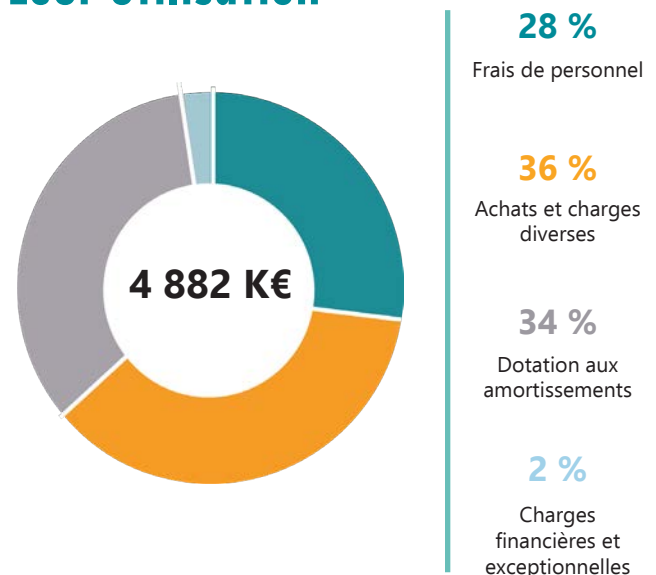
Les ressources annuelles se montent à 4,83 millions d'euros en 2021. Les loyers et charges facturés aux locataires représentent la part principale des ressources (2,20 M€), devant les subventions de fonctionnement (principalement pour l'accompagnement social 0,99 M€), celles reprises de l'investissement (aides aux acquisitions et aux travaux 0,99 M€) et les prestations facturées (gestion des logements des propriétaires privés, études OHL, sous-location 0,54 M€).

Ces ressources sont utilisées pour la rémunération du personnel (1,38 M€, non compris salaires et charges de personnel réimputés en investissement, soit 0,29 M€), pour la quarantaine de salariés de l'Ensemble Un Toit Pour Tous, pour les charges courantes (1,75 M€, hors 0,07 M€ réimputés en investissement), principalement l'entretien, les taxes foncières et les charges des plus de 420 logements de la coopérative foncière, mais aussi les locaux du Stratège et les frais divers de gestion, pour l'amortissement des acquisitions et des travaux des logements (1,63 M€), pour les charges financières et exceptionnelles (0,11 M€).

Nos ressources



Leur utilisation



Les ressources issues de la générosité

Les ressources issues de la générosité en 2021 se sont élevées à 178 K€, dont 49 K€ par des particuliers, 68 K€ réunis par les collectifs Lasur pour financer les loyers de familles précarisées (en augmentation par rapport à 2020) et dont 61 K€ par des entreprises mécènes et des fondations. Ce montant ne comprend pas les sommes apportées en subventions par la Fondation Abbé Pierre, qui collecte des dons et legs au niveau national.

Ces ressources issues de la générosité sont destinées à financer des actions soit selon la volonté des donateurs (soit 128 K€, dont 60 K€ pour la réhabilitation de logements, 68 K€ pour les collectifs Lasur), soit selon les priorités associatives (50 K€ : information et interpellation, réseau de bénévoles, montée en compétences, actions innovantes).

Bilan simplifié de la coopérative Un Toit Pour Tous-Développement en 2021

NB : les 3 associations gèrent très peu de patrimoine, principalement mobilier, mais l'association Un Toit Pour Tous détient des participations financières importantes dans le capital de la coopérative (10 191 parts sociales soit 41%) et dans la SCI Le Stratège, propriétaire des locaux à Echirolles (323 K€), financées par les dons, mécénats et résultats annuels des 30 années d'existence de l'association.

en milliers d'euros (en attente de validation par le Commissaire aux comptes le 30/09/2022)

ACTIF	2021 (net)	2020 (net)
ACTIF IMMOBILISÉ		
Immobilisations incorporelles	12 415	11 538
Baux emphytéotiques ou à réhabilitation	12 415	11 538
Immobilisations corporelles	25 794	24 063
Terrains	121	121
Constructions	21 682	21 834
En cours	3 991	2 099
Immobilisations financières	2	2
TOTAL I	38 211	35 603
ACTIF CIRCULANT		
Créances usagers et comptes rattachés	168	113
Autres créances (subventions)	3 705	3 342
Valeurs immobilières de placement	0	0
Disponibilités	3 957	4 090
Charges constatées d'avance	118	138
TOTAL II	7 948	7 683
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)	46 159	43 286

PASSIF	2021 (net)	2020 (net)
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	2 500	2 000
Réserve légale	243	230
Réserves statutaires	480	453
Report à nouveau	232	187
Résultat de l'exercice	50	85
Subventions d'investissement	23 509	22 591
TOTAL I	27 014	25 546
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES TOTAL II	0	0
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	17 073	16 031
Emprunts et dettes financières diverses	306	602
Avances et acomptes sur commandes en cours	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	380	478
Dettes fiscales et sociales	27	10
Dettes sur immobil. et comptes rattachés	1 296	538
Autres dettes	63	81
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL III	19 145	17 740
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	46 159	43 286

Le bilan 2021 est sain avec un fonds de roulement long terme important à 5,9 M€, nécessaire pour pouvoir attendre l'encaissement des subventions associées aux opérations (3,38 M€ de créances).

Les immobilisations incorporelles (baux à long terme) et corporelles (pleine propriété), soit 38,2 M€, progressent de 2,6 M€, principalement du fait des nouveaux logements pris à bail auprès de l'EPFL du Dauphiné.

Ces investissements sont principalement financés par des subventions publiques (État, Département, Métropole, CAPV, communes) et privées (Fondation Abbé Pierre), des apports en fonds propres de Pluralis (0,4 M€) et d'Un Toit Pour Tous (0,1 M€, grâce au mécénat) et des prêts CDC.

En 2021 l'encours de dette est en hausse à 17,4 M€, dont 2,7 M€ à court terme (prêt BFCC), et comprenant des « prêts haut de bilan bonifiés » de la CDC pour 1,1 M€.

La trésorerie est en légère baisse à 3,96 M€.

Le total des fonds propres d'UTPT-D s'élève à 27 M€.

Le résultat de 50 K€ est en légère baisse par rapport à 2020, sans plus-value exceptionnelle liée à la vente d'un logement.

Merci à nos partenaires publics et privés en 2021



Merci à nos bénévoles, adhérents, donateurs et partenaires



UN TOIT POUR TOUS
17B avenue Salvador Allende
38130 Échirolles
Tel : 04 76 09 26 56
www.untoitpourtous.org

